

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Berikut ini merupakan beberapa hasil dari penelitian terdahulu yang dijadikan sebagai landasan bagi penelitian dalam melakukan penelitian selanjutnya. Salah satu penelitian yang dilakukan oleh Syarifah Mahila tentang Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah dengan Akad Murabahah dan Musyarakah pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jambi” ini menunjukkan bahwa transaksi dana iB KPR secara umum penyediaan uang atau tagihannya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil, hal ini sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Dalam hal ini, jika seseorang ingin meminjam dana untuk membeli barang tertentu, misalnya rumah, suka atau tidak suka nasabah harus melakukan jual-beli dengan bank syariah. Disini bank syariah berlaku sebagai penjual dan nasabah bertindak selaku pembeli, jika bank memberikan pinjaman (dalam pengertian bank konvensional) kepada nasabah untuk membeli barang-barang tersebut, bank tidak boleh mengambil keuntungan dari pinjaman tersebut. Pembahasan yang terakhir bahwa jenis pembiayaan konsumtif di PT.BMI,Tbk.Cabang Jambi salah satunya berupa KPR Muamalat iB yakni produk pembiayaan yang akan membantu masyarakat untuk memiliki rumah (*ready*

*stock/bekas*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari bank lain. Berdasarkan prinsip syariah dengan dua pilihan yaitu akad *murabahah* (jual-beli) atau *musyarakah mutanaqishah* (kerjasama sewa).

Penelitian yang dilakukan oleh Rosyidha (2012), melakukan penelitian tentang “Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad Murabahah dan Musyarakah pada Bank Muamalat Surabaya” menunjukkan bahwa pembiayaan dengan akad murabahah lebih banyak di minati oleh kalangan masyarakat yang ingin mengambil pembiayaan dengan jangka waktu pendek atau kurang dari lima tahun sedangkan pembiayaan dengan akad musyarakah banyak di minati oleh kalangan masyarakat yang ingin mengambil pembiayaan dalam jangka waktu panjang atau lebih dari lima tahun.

Penelitian yang dilakukan Fitriani (2013) tentang “Évaluasi Sistem Pembiayaan dan Penerimaan Angsuran pada PT. Bank Muamalat Indonvesia Tbk Cabang Malang”. Hasil analisis yang menggunakan metode kualitatif menunjukan hasil yang menyatakan bahwa penerapan system pembiayaan pada Bank Muamalat secara garis besar sudah cukup baik akan tetapi perlu adanya perbaikan yang semestinya agar dapat menjadi tambahan agar implementasi system dan prosedurnya bisa berjalan lebih baik.

Penelitian yang dilakukan oleh Rossiyani (2013) tentang “Aplikasi Pembiayaan Produk KPR BTN Indent iB pada Bnk BTN Kantor Cabang Pembantu Syariah Soekarno-Hatta Malang”. Hasil analisis dengan menggunakan metode Deskriptif menunjukkan bahwa hasil penelitian menyatakan perlunya analisa pembiayaan pada pembiayaan KPR BTN Indent iB karena risiko yang dihadapi

pada pembiayaan KPR BTN iB disebabkan oleh dua pihak yang saling berkaitan yaitu pihak developer, dan nasabah. Karena resiko tersebut, maka nasabah tidak mau untuk nmengangsur pembiayaan, sehingga terjadi kresit macet dalam pembiayaan KIPR BTN Indent iB tersebut.

Penelitian yang dilakukan oleh Herwanto (2009) tentang “Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Bersubsidi Secara Syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta”. Hasil penelitian dengan menggunakan metode diskriptif menunjukan bahwa hasil penelitian di dalam pelaksanaan akad pembia6yaan yang dilakukan oleh Bank BTN kantor cabang Surakarta sering terjadi dalam imploementasi tersebut umumnya ada dua juenis yaitu : keterlmabatan membayar angsuran dan ketidak mampuan pembayaran angsuran yang telah disepakati sebelumnya.

Kesamaan antara penelitian terdahulu dengan topik penulisan tugas akhir saya adalah sama-sama membahas tentang analisa pembiayaan KPR pada bank syariah tertentu. Sedangkan perbedaannya adalah penelitian ini membahas secara lebih rinci mengenai perlakuan akuntansi terhadap dana pembiayaan KPR, tetapi pada topik pembahasan penelitian saya hanya membahas tentang pelaksanaan dalam pembiayaan KPR.

Dengan demikian, penjelasan dari penelitian terdahulu yang dapat diuraikan sebelumnya agar dapat memberikan gambaran mengenai kerangka penulisan tentang tema dan bahasan yang telah ditentukan.

## **B. Kajian Pustaka**

### **A. BANK SYARIAH**

#### **1. Pengertian bank syariah**

Dalam bank syariah dikenal dengan nama lain bank tanpa bunga. Kegiatan dalam prakteknya, bank syariah merupakan bagian dari muamalah yang artinya semua akad yang membolehkan manusia saling menukarkan manfaatnya, dalam operasional kegiatannya dibidang ekonomi.

Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah islam yang artinya dalam beroperasi mengikuti ketentuan – ketentuan syariah islam khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara islam.

Menurut Muhammad (2002:93), bank Islam atau yang disebut bank syariah adalah lembaga keuangan atau perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berdasarkan kitab suci Al-qur'an.

Menurut Martono (2003:94), bank syariah atau bank bagi hasil merupakan bank yang beroperasi dengan prinsip – prinsip syariah islam yang mengikuti aturan Al-qur'an dan Hadist.

Menurut Muhammad (2022:13), bank syariah atau bank islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa – jasa lainnya dalam lalulintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat islam

(berlandaskan pada Al-qur'an dan Hadist ) atau bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan bunga.

Berdasarkan beberapa pengertian diatas mengenai bank syariah, maka dapat disimpulkan bahwa bank syariah merupakan salah satu lembaga keuangan yang memiliki kegiatan operasional yang sama denan bank konvensional yaitu menghimpun dan menyalurkan dana dari dan kepada masyarakat, namun dibedakan dengan prinsip yang dipakai yaitu berdasarkan syariat islam yang tidak menggunakan bunga seperti halnya pada bank konvensional.

**Tabel 2.1**

**Perbedaan antara bank syariah dengan bank konvensional**

<b>BANK SYARIAH</b>	<b>BANK KONVENSIONAL</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Melakukan investasi – investasi yang halal – halal saja.</li><li>2. Berdasarkan prinsip bagi hasil, jual beli atau sewa.</li><li>3. Profit dan falah oriented</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Investasi yang halal dan haram</li><li>2. Memakai perangkat bunga</li><li>3. Profit oriented</li></ol>

<p>4. Hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan kemitraan.</p> <p>5. Penghimpun dan penyaluran dana harus sesuai dengan fatwa Dewan Pengawas Syariah.</p>	<p>4. Hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan debitur.</p> <p>5. Tidak terdapat dewan sejenis.</p>
---	--

*Sumber : Bank Muamalat Cabang Pasuruan , tahun 2016*

## **2. Peranan Bank Syariah**

Menurut Muhammad (2002 :16), peranan bank syariah secara nyata dapat terwujud dalam aspek – aspek tersebut :

- a. Menjadi perekat nasionalisme baru, artinya bank syariah dapat menjadi fasilitator aktif bagi terbentuknya jaringan usaha ekonomi kerakyatan.
- b. Memberdayakan ekonomi umat dan beroperasi secara transparan, artinya pengelolaan bank syariah harus di dasarkan pada visi ekonomi kerakyatan, dan upaya ini terwujud jika ada mekanisme operasi yang transparan.
- c. Memberikan return yang baik, artinya investasi di bank syariah tidak memberikan janji yang pasti mengenai return (keuntungan) yang diberikan kepada investor.
- d. Mendorong penurunan spekulasi di pasar keuangan, artinya mendorong terjadinya transaksi produktif dari dana masyarakat.

- e. Mendorong pemerataan pendapatan, artinya bank syariah bukan hanya mengumpulkan dana pihak ketiga, namun dapat mengumpulkan dana Zakat, Infaq, Shadaqah (SIZ)

### 3. Kegiatan Operasional Bank Syariah

Adapun kegiatan operasional bank syariah yang diatur dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/34/KEP/DIR tanggal 12 Mei 1999 pasal 28 dan 29, yaitu meliputi :

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang meliputi:
- Giro berdasarkan prinsip *wadi'ah*.
  - Tabungan berdasarkan prinsip *wadi'ah* atau *mudharabah*
  - Deposito berjangka berdasarkan prinsip *mudharabah*, atau
  - Bentuk lainnya berdasarkan prinsip *wadi'ah* atau *mudharabah*.
- b. Melakukan penyaluran dana melalui :
- Transaksi jual beli berdasarkan prinsip *murabahah*, *istishna*, *ijarah*, *salam*, dan jual beli lainnya.
  - Pembiayaan bagi hasil berdasarkan prinsip *mudharabah*, *musyarakah*, dan bagi hasil lainnya.
  - Pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip *hiwalah*, *rahn*, dan *qard*.
- c. Membeli, menjual dan/atau menjamin atas resiko sendiri atas surat – surat pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata (*under transaction*) berdasarkan prinsip jual beli atau *hiwalah*.

- d. Membeli surat – surat berharga pemerintah dan/atau Bank Indonesia yang diterbitkan atas dasar prinsip syariah.
- e. Memindahkan uang atau kepentingan sendiri dan/atau nasabah berdasarkan prinsip *wakalah*.
- f. Menerima pembayaran tagihan atau surat berharga yang diterbitkan dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga berdasarkan prinsip *wakalah*.
- g. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat – surat berharga berdasarkan prinsip *wadi'ah yad amanah*.
- h. Melakukan kegiatan penitipan termasuk pinata usahanya untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak dengan prinsip *wakalah*.
- i. Melakukan penempatan dari nasabah ke nasabah lain dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek berdasarkan prinsip *ijarah*.
- j. Memberikan fasilitas Letter Of Credit (L/C) berdasarkan prinsip *wakalah*, *murabahah*, *mudharabah*, *musyarakah* dan *wadi'ah*, serta memberikan fasilitas garansi bank berdasarkan prinsip *kafalah*.
- k. Melakukan kegiatan usaha kartu debit berdasarkan prinsip *ijarah*
- l. Melakukan kegiatan wali amanat berdasarkan prinsip *wakalah*
- m. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan bank sepanjang disetujui oleh Dewan Syariah Nasional.
- n. Melakukan kegiatan dalam valuta asing berdasarkan prinsip *sharf*



- o. Melakukan kegiatan penyertaan modal berdasarkan prinsip *musyarakah* dan *mudharabah* pada bank atau perusahaan lain yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.
- p. Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara berdasarkan prinsip *musyarakah* dan *mudharabah* untuk mengatasi akibat kegagalan pembiayaan dengan syarat harus menarik kembali peneyertaannya.
- q. Bertindak sebagai pendiri dana pensiun dan pengurus dana pensiun berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan dalam perundang – undangan dana pensiun yang berlaku.
- r. Bank dapat bertindak sebagai lembaga baitul mal, yaitu penerima dana yang berasal dari zakat, infaq, shadaqah, wakaf, hibah atau dana sosial lainnya dan menyalurkan kepada yang berhak dalam santunan atau pinjaman kebajikan (*qardul hasan*).

#### **4. Konsep Dasar Operasional Bank Syariah**

Menurut Muhammad (2002:85), terdapat 5 prinsip operasional yang dapat ditemukan dalam produk – produk lembaga keuangan bank syariah untuk dioperasionalkan, yaitu :

##### **1. Prinsip Simpanan Murni**

Merupakan fasilitas yang diberikan oleh bank syariah untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang kelebihan dana untuk menyimpan dananya dalam bentuk *Al Wadiah*.

## 2. Prinsip Bagi Hasil

Sistem yang meliputi tata cara pembagian hasil usaha antara pemyedia dana dengan pengelola dana, bentuk produk yang berdasarkan prinsip ini adalah *Mudharabah* dan *Musyarakah*.

## 3. Prinsip Jual Beli dan Margin Keuntungan

Sistem yang menerapkan tata cara jual beli, dimana bank akan membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan atau mengangkat nasabah sebagai agen bank melakukan pembelian barang atas nama bank, kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sejumlah harga beli ditambah keuntungan.

## 4. Prinsip Sewa

Prinsip ini terbagi menjadi 2 jenis, yaitu *ijarah* (sewa murni), seperti halnya penyewaan traktor dan alat produk – produk lainnya, dan *bai al takjiri* atau *ijarah al muntabiyah bit tamlik* merupakan penggabungan sewa dan beli, dimana si penyewa mempunyai hak untuk memiliki barang pada akhir masa sewa.

## 5. Prinsip Fee (Jasa)

Prinsip yang meliputi seluruh layanan non – pembiayaan yang diberikan bank. Bentuk produk yang diberikan prinsip ini adalah bank garansi, kliring, inkaso, jasa transfer, dll.

## 5. Produk dan Jasa Bank Syariah

Pada dasarnya produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi 3 besar, yaitu :

1. Produk penghimpunan dan (*funding*)
2. Prinsip *wadi'ah* (titipan/simpanan murni)
  - Wadi'ah yad al-amanah (*trusted depository*)
  - Wadi'ah yad adh-damanah (*guarantee depository*)
3. Prinsip *Mudharabah*
  - Mudharabah Muthlaqah (*general invesment*)
  - Mudharabah Muqayyadah (*on balance sheet*)
  - Mudharabah Muqayyadah (*off valance sheet*)
  - Pembiayaan mudharabah, yaitu pembiayaan dengan prinsip bagi hasil dengan bentuk kerja sama antara para pihak, dimana pemilik modal (*shahibul mal*) mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola (*mudharib*) dengan suatu perjanjian pembagian keuntungan.
  - Pembiayaan akad pelengkap  
Untuk mempermudah pembiayaan, biasanya diperlukan juga akad pelengkap yang bertujuan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, berikut adalah macam – macam akad pelengkap :

- Hiwalah (ahli hutang piutang), yaitu pengalihan utang dari orang yang berutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya.
- Qard, yaitu pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali tanpa mengharapkan imbalan
- Kafalah ( garansi bank ), yaitu jaminan yang diberikan oleh penanggung (kafil) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung.
- Wakalah (perwakilan), yaitu penyerahan, pendelegasian, pemberian mandate atau kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya untuk melakukan pekerjaan jasa tertentu.
- Rahn (gadai), yaitu penahanan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya.
- Produk penyaluran dana/pembiayaan (*financing*)

Secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi 4 macam berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu :

1) Prinsip jual beli (ba'i), di bedakan menjadi 3 :

- Pembiayaan murabahah, yaitu pembiayaan dengan prinsip jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati.
- Pembiayaan salam, yaitu pembiayaan dengan prinsip jual beli dimana barang yang di perjual belikan belum ada. oleh karena itu barang diserahkan secara tangguh sedangkan pembayaran dilakukan secara tunai.
- Pembiayaan istishna, yaitu menyerupai pembiayaan salam, tetapi pembayarannya dapat dilakukan oleh bank dalam beberapa kali pembayaran.

2) Prinsip Sewa (Ijarah)

Produk pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip yang hampir sama dengan jual beli, namun bedanya terletak pada objek pembayaran / transaksi. Jika pada jual beli objek yang digunakan berupa barang, pada ijarah objek transaksinya bisa barang bisa juga jasa.

3) Prinsip Bagi Hasil (Syirkah)

Produk pembiayaan syariah yang di dasarkan atas prinsip bagi hasil adalah sebagai berikut :

- Pembiayaan musyarakah, yaitu pembiayaan dengan prinsip bagi hasil yang dilandasi dengan adanya keinginan untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama.

-

## **6. Pembiayaan Murabahah**

- **Murabahah**

Pengertian Murabahah secara lafdzi berasal dari masdar ribhun (keuntungan). Sedangkan secara istilah menurut ulama' Hanafiyah memindahkan hak milik seseorang kepada orang lain sesuai dengan transaksi dan harga awal yang dilakukan pemilik awal di tambah dengan keuntungan yang diinginkan. Sedangkan menurut ulama' Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat murabahah adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan berdasarkan pada harga beli penjual ditambah keuntungan dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak.

Sedangkan pengertian Murabahah dalam perbankan syari'ah adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati, tidak dapat berubah selama berlakunya akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh.

- **Murabahah dalam Perspektif Fiqh**

Ibn Rusyid mendefinisikan murabahah sebagai berikut:

Murabahah tidak mempunyai rujukan atau referensi langsung dari al-Qur'an maupun Sunnah yang ada hanyalah referensi tentang jual beli atau perdagangan. Jual beli murabahah hanya dibahas dalam kitab-kitab fiqh. Imam Malik dan Syafi'i mengatakan bahwa jual beli murabahah itu sah menurut hukum walaupun Abdullah saeed mengatakan bahwa pernyataan ini tidak menyebutkan referensi yang jelas dari Hadis menurut Al-Kaff, seorang kritikus kontemporer tentang murabahah, bahwa para fuqoha' terkemuka mulai menyatakan pendapat mereka mengenai murabahah pada awal abad ke-2 H, karena tidak ada acuan langsung kepadanya dalam al-Qur'an atau hadis yang diterima umum, maka para ahli hukum harus membenarkan murabahah berdasarkan landasan lain, Malik mendukung validitasnya dengan acuan pada praktek orang-orang Madinah. Ia berkata "Penduduk Madinah telah berkonsensus akan legitimasi orang yang membeli pakaian di sebuah toko dan membawanya ke kota lain untuk dijual dengan adanya tambahan keuntungan sekian dan orang itu kemudian membelikan sesuatu itu untuknya, maka transaksi demikian ini adalah sah.

Wahbah Az-Zuhaili mengatakan bahwa dalam jual beli murabahah itu disyari'atkan beberapa hal, yaitu:

### 1. Mengetahui Harga Pokok

Dalam jual beli murabahah disyaratkan agar mengetahui harga pokok atau harga asli, karena mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli at-tauliyyah dan al-wadhi'ah.

### 2. Mengetahui keuntungan

Hendaknya margin keuntungan juga diketahui oleh sipembeli karena margin keuntungan tersebut termasuk bagian dari harga, sedangkan mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli.

### 3. Harga Pokok

Merupakan sesuatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang, baik pada waktu terjadi jual beli dengan penjual dengan penjual yang pertama atau setelahnya.

Jual beli murabahah merupakan jual beli amanah, karena pembeli memberikan amanah kepada penjual untuk memberitahukan harga pokok barang anpa bukti tertulis atau dengan kata lain dalam jual beli tidak diperbolehkan berkhianat.

- **Pembiayaan Murabahah**



Menurut definisi Ulama Fiqh Murobahah adalah akad jual beli atas barang tertentu. Dalam transaksi penjualan tersebut penjual menyebutkan secara jelas barang yang akan dibeli termasuk harga pembelian barang dan keuntungan yang akan diambil.

Dalam perbankan Islam, Murobahah merupakan akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Dari transaksi tersebut bank mendapatkan keuntungan jual beli yang disepakati bersama. Selain itu murobahah juga merupakan jasa pembiayaan oleh bank melalui transaksi jual beli dengan nasabah dengan cara cicilan.

Dalam hal ini bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang tersebut dari pemasok kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan biaya keuntungan (cost-plus profit) dan ini dilakukan melalui perundingan terlebih dahulu antara bank dengan pihak nasabah yang bersangkutan.

Pemilikan barang akan dialihkan kepada nasabah secara proporsional sesuai dengan cicilan yang sudah dibayar. Dengan demikian barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi.

- **Jenis – jenis Murabahah**

- **Murabahah Dengan Pesanan**

Murabahah dengan pesanan dapat bersifat mengikat dan tidak mengikat pembeli untuk membeli barang pesannya. Kalau bersifat

mengikat, maka pembeli harus membeli barang pesanannya dan tidak dapat membatalkan pesanannya.

- Murabahah Tanpa Pesanan

Murabahah tanpa pesanan bersifat tidak mengikat, sehingga dapat membatalkan pesanannya.

- **Cara Membayar**

- Murabahah Tunai

Murabahah tunai adalah murabahah dengan cara pembayarannya sekaligus sesuai dengan harga barang yang telah disepakati keduanya.

- Murabahah Tangguh

Murabahah tangguh adalah murabahah dengan cara pembayarannya dilakukan secara tangguh atau secara di cicil atau angsuran sesuai dengan yang telah disepakati keduanya.

- **Proses Pembiayaan Murabahah**

Proses pembiayaan murabahah melalui beberapa langkah tahapan, yang terpenting diantaranya :

1. Pengajuan permohonan nasabah untuk pembiayaan pembelian barang
2. Lembaga keuangan mempelajari formulir atau proposal yang diajukan oleh nasabah
3. Lembaga keuangan mempelajari barang yang diinginkan nasabah.
4. Mengadakan kesepakatan janji pembelian barang.

5. Penentuan nisbah keuntungan dalam masa janji
6. Lembaga keuangan mengambil jaminan dari nasabah pada masa janji ini,

7. Lembaga keuangan mengadakan transaksi dengan penjual barang (pemilik pertama)
8. Penyerahan dan kepemilikan barang oleh lembaga keuangan.
9. Transaksi lembaga keuangan dengan nasabah.

- **Tata Cara Pada Transaksi Murabahah**

Tata cara pada transaksi murabahah sebagai berikut :

1. Harga perolehan harus diberitahukan
2. Keuntungan, dapat dinegosiasikan
3. Penjualan, sudah disepakati

- **Rukun Dan Syarat Murabahah**

- Rukun Murabahah

Adalah suatu elemen yang tidak dapat dipisahkan dari suatu kegiatan atau lembaga, sehingga bila tidak ada salah satu elemen tersebut maka kegiatan tersebut dinyatakan tidak sah.

Menurut Jumhur Ulama ada 4 rukun dalam murabahah, yaitu orang yang menjual (Ba'i), orang yang membeli (Musytari), Sighat dan barang atau sesuatu yang diakadkan.

1. Rukun

- a. Ada penjual
- b. Ada pembeli.
- c. Ada obyek yg akan dijual-belikan (tangible)
- d. Ada harga jual yg disepakati kedua belah pihak.
- e. Akad jual beli.

- Syarat Murabahah

- 1. Pihak yang berakad, yaitu Ba'I dan Musytari harus sudah dewasa dan mereka saling meridhai (rela).
- 2. Harus jelas dari segi sifat jumlah, jenis yang akan ditransaksikan dan juga tidak termasuk dalam kategori barang haram.
- 3. Harga dan keuntungan harus disebutkan begitu pula system pembayarannya, semuanya ini dinyatakan didepan sebelum akad resmi (ijab qabul) dinyatakan tertulis.

- **Dasar Hukum Murabahah**

Dalam islam, perdagangan dan perniagaan selalu dihubungkan dengan nilai – nilai moral, sehingga semua transaksi bisnis yang bertentangan dengan kebijakan tidaklah bersifat islami.

- **Tujuan atau Manfaat Murabahah**

1. Bagi Bank

Secara prinsip merupakan saluran penyaluran dana bank dengan cepat dan mudah. Bank mendapatkan profit yaitu margin dari pembiayaan serta mendapatkan fee based income (administrasi, komisi asuransi dan komisi notaris)

2. Bagi Nasabah

Merupakan alternatif pendanaan yang memberikan keuntungan kepada nasabah dalam bentuk membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan barang seperti pembelian dan renovasi bangunan, pembelian kendaraan, pembelian barang produktif seperti mesin produksi, dan pengadaan barang lainnya. Nasabah mendapat peluang mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran tidak akan berubah selama masa perjanjian.

- **Resiko dalam Transaksi Murabahah**

Dalam transaksi murabahah, resiko yang mungkin terjadi dan harus diantisipasi adalah:

1. Resiko pembiayaan (credit risk), yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau gagal dalam mengembalikan pembiayaan yang diterima dari bank (default).
2. Risiko pasar, yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar, jika pembiayaan atas dasar akad murabahah di berikan dalam valuta asing.

- **Jaminan dalam konsep Murabahah**

Pada dasarnya, jaminan dalam murabahah diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya. Karena itu bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Dalam setiap akad murabahah yang diterapkan dalam praktek, biasanya memang ditetapkan suatu jaminan.

- **Pembiayaan dalam Murabahah**

1. Secara Prinsip

Penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, nasabah tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.

2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, nasabah tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan di awal. Nasabah tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.